

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/129161
bijlage
B & W-vergadering van 21 juli 2009

Onderwerp

Verlenen ontheffing en bouwvergunning Javastraat 37

DOEL: Besluiten

Het verlenen van een binnenplanse vrijstelling/ontheffing is gemandateerd aan het hoofd van VVH/OV, tenzij er een zienswijze is ingediend. Er is één zienswijze ontvangen.

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit een binnenplanse vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan Indische Buurt Zuid te verlenen voor het maken van een uitbouw aan de achterzijde van de woning aan Javastraat 37;
3. Het college verleent aansluitend de bouwvergunning;
4. Het college mandateert de verdere afhandeling van bovengenoemde besluiten, inclusief de ondertekening, aan het hoofd van VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Verlenen ontheffing en bouwvergunning Javastraat 37

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het maken van een uitbouw aan de achterzijde van de woning aan Javastraat 37. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de uitbouw een hoogte krijgt van 3,00 meter. De maximaal toegestane hoogte van 2,50 meter wordt daarmee overschreden. Medewerking aan het bouwplan is mogelijk met toepassing van een binnenplanse vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan.

Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit een binnenplanse vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan Indische Buurt Zuid te verlenen voor het maken van een uitbouw aan de achterzijde van de woning aan Javastraat 37;
3. Het college verleent aansluitend de bouwvergunning;
4. Het college mandateert de verdere afhandeling van bovengenoemde besluiten, inclusief de ondertekening, aan het hoofd van VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat

De aanvraagster kan juridisch haar bouwplan realiseren.

Argumenten

De vrijstelling/ontheffing en bouwvergunning kunnen worden verleend omdat:

1. Het plan past binnen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied.
2. De belangen van de omwonenden in beperkte mate door het plan worden geraakt en het belang bij de voortgang van het bouwplan zwaarwegender wordt geacht.

Voor een uitgebreide weergave van de argumenten wordt verwezen naar bijlage A.

Kanttekeningen

Er is een zienswijze ingediend. Wij zien hierin geen aanleiding om de vrijstelling/ontheffing te weigeren. Een hoogte van 2,50 meter is voor een uitbouw niet meer in overeenstemming met de huidige eisen en maatstaven. Naar de huidige inzichten wordt uitgegaan van uit- en aanbouwen met eenzelfde hoogte als de hoogte van de begane grondlaag van de woning. Om een aan-/uitbouw te realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd, is dan een beperkte overschrijding van het bestemmingsplan nodig. De gevolgen van deze overschrijding van de hoogte met 50 centimeter is voor de burens beperkt, zodat wij een zwaarder gewicht toekennen aan het belang van de aanvrager. De zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Voor een volledige weergave van ons standpunt wordt verwezen naar bijlage A.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats door de officiële bekendmaking van het besluit. Hiervoor zijn verschillende administratieve handelingen nodig, waaronder de ondertekening van het besluit. De uitvoering van deze werkzaamheden wordt gemandateerd aan het hoofd van VVH/OV.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- besluit vrijstelling en bouwaanvraag (A);

Het college van burgemeester en wethouders

BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2008/2073/22

Bouwkosten: € 47.600,00

Op 4 november 2008 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: G. Wellian
adres:
postcode en woonplaats:

De aanvraag betreft het vergroten van de woning aan de Javastraat 37 door middel van een uitbouw aan de achterzijde van de woning.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de bouwvergunning te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww), het Bouwbesluit (Bb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV).

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan “Indische Buurt Zuid”, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 augustus 1987 onder nummer 354 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 5 april 1988 onder nummer 135.

Het perceel heeft de bestemming “Woondoeleinden” (artikel 5) en “Erf” (artikel 12). Volgens artikel 12 is een uitbouw achter de woning toegestaan mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter en mits het oppervlak van de op het achter de woning gelegen erf opgerichte bebouwing niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het achtererfoppervlakte en niet meer dan 40m². Door uitvoering van het bouwplan wordt het toegestane oppervlak niet overschreden, echter de uitbouw heeft een goothoogte van 3 meter. Volgens artikel 12, lid 4, onder a.1 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling/ontheffing verlenen van artikel 12, lid 3, onder a.1 voor een goothoogte van maximaal 3 meter.

2. Adviezen

Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM van 24 maart 2009 is positief, aangezien in overeenstemming met de welstandscriteria voor de “Indischebuurt” de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt genomen is voor het ter beoordeling voorgelegde ontwerp voor een kapverhoging.

Alle verder ingewonnen ambtelijke adviezen zijn eveneens positief.

Nr. 2008/2073/22

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 3 april 2009 tot en met 16 april 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen en bedenkingen

Er zijn op 15 april 2009 zienswijzen ingediend door de heer R. Kraaij, wonende aan de Javastraat 39, 2022 XP Haarlem.

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:

- a) Door het verlenen van de ontheffing voor de hoogte van de uitbouw aan de achterzijde ontstaat een bouwhoogte op de erfgrans van 3 meter, waardoor de daglichttoetreding in de woning van Javastraat 39 wordt verminderd;
- b) De constructie van de fundering en de dragende wanden zijn niet berekend op de extra belasting van de dakopbouw;
- c) Gebruik van de totale breedte van de gezamenlijke bouwmuur;
- d) Als de deur in de achtergevel op eerste verdieping weer toegankelijk wordt gemaakt voor het gebruiken van het dak van de uitbouw als dakterras, zal ernstige beperking zijn van de privacy van de bewoners van Javastraat 39.

5. Inhoudelijke beoordeling

De bouwaanvraag had aanvankelijk betrekking op het realiseren van een dakopbouw en het maken van een uitbouw aan de achterzijde van de woning. Op verzoek van de aanvrager is de aanvraag op 7 juli 2009 gesplitst en is de dakopbouw uit deze aanvraag komen te vervallen. Voor de dakopbouw is op 2 juli 2009 een aparte aanvraag om bouwvergunning ingediend.

De zienswijzen als bedoeld onder b en c hebben betrekking op de dakopbouw. Omdat deze inmiddels uit de aanvraag is komen te vervallen, laten wij deze zienswijzen in het onderstaande verder buiten beschouwing.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane goothoogte van de achteruitbouw wordt overschreden. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om vrijstelling/ontheffing hiervan te verlenen met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen overwegen wij het navolgende.

Ad a)

Het bouwplan voorziet in een uitbouw met een hoogte van 3 meter. Dit komt overeen met de hoogte van de begane grondvloer van de woning. Het bestemmingsplan staat een uitbouw toe met een hoogte van 2,5 meter. Er is dus sprake van een overschrijding van 50 centimeter.

Bij bestaande woningen neemt in de regel de wens tot veranderingen in en aan de woning toe. De moderne bestemmingsplannen bieden over het algemeen mogelijkheden voor het uitbreiden van de woning. De uitbreiding kan echter niet ongelimiteerd zijn, omdat daardoor het belang van de omgeving teveel kan worden geschaad.

Het bestemmingsplan dateert uit 1988. Sindsdien zijn de stedenbouwkundige inzichten met betrekking tot aan- en uitbouwen enigszins gewijzigd. In de moderne bestemmingsplannen worden aan- en uitbouwen worden over het algemeen toegestaan, als de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag. Verder mag de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedragen dan 50 % van het erf, met een maximum van 40 m². De uitbouw voldoet aan deze voorwaarden en daarmee aan de huidige stedenbouwkundige inzichten.

Nr. 2008/2073/22

Daarnaast is in 1993 het Bouwbesluit in werking getreden, welk besluit sindsdien enige malen is geactualiseerd en aangepast. In het bestemmingsplan is hier vanzelfsprekend nog geen rekening mee gehouden. In het Bouwbesluit zijn minimale afmetingen opgenomen, waaraan de hoogtes van ruimten moeten voldoen. Om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen, is een uitwendige hoogtemaat van 2,50 meter niet voldoende. Ook om deze reden is het bestemmingsplan niet meer volledig accuraat.

De gevolgen van deze overschrijding van 50 centimeter zijn voor de burens beperkt en in een stedelijke omgeving toelaatbaar. Gelet hierop en gelet op het bovenstaande is deze zienswijzen daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad d)

Deze deur is reeds op basis van een eerder verleende vergunning aanwezig. Wij kunnen niet eisen dat deze geheel wordt weggehaald. Indien op de aanbouw een dakterras wordt opgericht zal hiervoor eerst een bouwvergunning moeten worden aangevraagd. Als een dakterras wordt gerealiseerd binnen twee meter van de erfgrans en er vanaf het dakterras zicht ontstaat op het erf van de burens, is daarnaast ook toestemming van de burens nodig. Dit is vastgelegd in het burensrecht (artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek).

Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat het uitbreiden van de woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevolgen voor de omgeving zijn niet zodanig ingrijpend dat op grond daarvan medewerking aan het bouwplan zou moeten worden geweigerd. De belangen van aanvrager bij de beperkte overschrijding van de hoogte wegen aldus zwaarder dan de belangen van indieners van zienswijzen. Wij zijn daarom bereid de gevraagde vrijstelling/ontheffing te verlenen.

Het bouwplan voldoet naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand. Tevens maken de bij deze beschikking behorende bescheiden aannemelijk dat het bouwplan niet in strijd is met de relevante artikelen van het Bouwbesluit. Wij zijn daarom aansluitend bereid de bouwvergunning te verlenen.

BESLUIT

Wij hebben besloten:

1. vrijstelling/ontheffing te verlenen van artikel 12, lid 3 onder a.1 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan;
2. de vergunning te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en voorwaarden, te weten:
 - a. aanvraagformulier;
 - b. brief aanvrager met opmerkingen/toelichting op aanvraag;
 - c. tekening bestaande achtergevel, 2 bladen A4, ontvangen 29 december 2008;
 - d. tekeningboekje, 8 bladen A3, wijzigingsdatum 9 maart 2009.

VOORWAARDEN

- De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de (ver)bouw aan bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving melden wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.
- De vergunninghouder moet uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden de constructieberekeningen en tekeningen, inclusief controleberekeningen van de bestaande funderingsconstructie, indienen bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen alvorens de berekeningen akkoord zijn bevonden.
- Het hekwerk langs het trapgat op de tweede verdieping dient zodanig te worden uitgevoerd, dat er tussen 0,2 en 0,7 meter boven de vloer geen opstapmogelijkheden aanwezig zijn. Tevens mogen er geen openingen aanwezig zijn met een grotere breedte dan 0,10m.

Nr. 2008/2073/22

- De afstand tussen de vloer en de onderzijde van de ramen dient ten minste 0,85m te zijn.
- In de keuken dient een mechanische ventilatie voor de afvoer van binnenlucht aanwezig te zijn met een capaciteit van ten minste 21 dm³/uur. Daarbij wordt opgemerkt dat dat niet de afzuigkap boven het kooktoestel is.
- De vrije doorgang naar de nieuw aan te brengen deuren is ten minste 0,85m breed en 2,30m hoog.
- De bij detail 4 getekende constructie is niet voldoende warmtewerend. Een aangepast detail dient voor aanvang van de werkzaamheden te worden overlegd.

TOELICHTINGEN

- Bij de bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- De aanvang van de werkzaamheden moet vijf dagen van tevoren worden aangemeld bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die is bijgevoegd. Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit ook gemeld worden door gebruikmaking van de bijgevoegde oranje kaart (artikel 4.5 en 4.12 HBV).
- De bouwvergunning moet op de werkplek aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).
- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen kunt u nagaan welke stoffen gevaarlijk zijn);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden meegegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval kan terecht bij een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De vergunninghouder moet ook een vergunning aanvragen voor:
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enzovoort;
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg.

U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023) 511 5115.

De legeskosten zijn € 1.294,72

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2008/2073/22

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken bij het College van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief worden ingediend. Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen voor uw bezwaar
- datum en uw handtekening

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op.

Wel kunt u in afwachting van de behandeling van uw bezwaarschrift om een voorlopige voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van schorsing, verzoeken. Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, Sector bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift en kan alleen gedaan worden als u ook een bezwaarschrift hebt ingediend.

Voor het behandelen van een dergelijk verzoek zijn griffierechten verschuldigd.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de reden voor uw bezwaar
- uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.